



Asemakaavan muutos ja laajennus osassa Lintuvuoren korttelia 12 Sepänkylässä

Kaavoitusosasto

28.10.2020



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 MUSTASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on
laatinut
kaavoituspäällikkö Barbara Påfs
9/2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

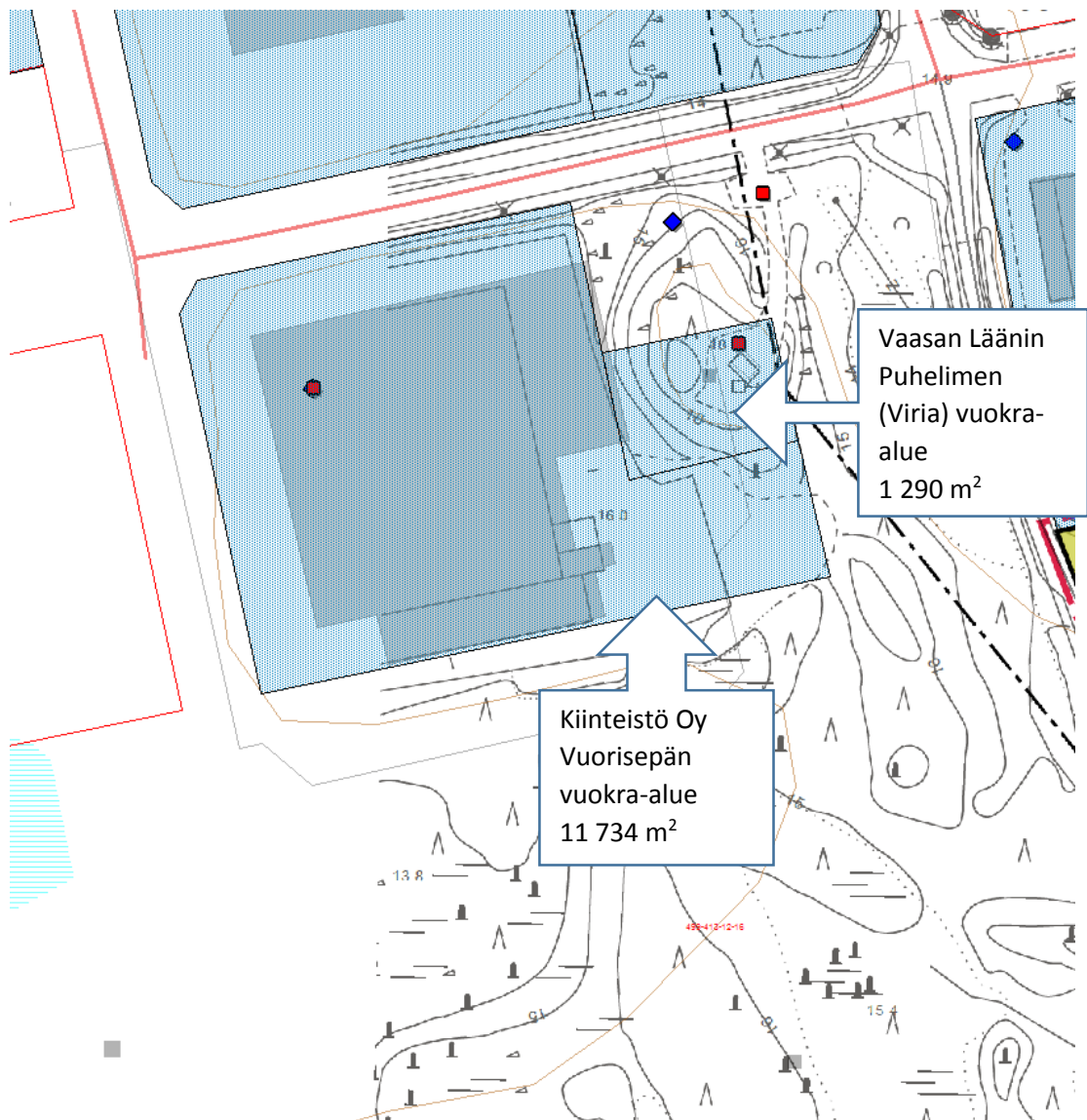
Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (maankäyttö- ja rakennuslaki 63. §). Kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 3,1 kilometriä (lennuntietä) Sepänkylän keskustasta koilliseen Lintuvuoren vanhalla teollisuusalueella. Asemakaavan muutos koskee Mustasaaren kunnan omistamaa aluetta, joka on osaksi vuokra-alueita. Vuokra-alueen pinta-ala on vuokrasopimuksen mukaan 11 734 m².



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen likimääräinen sijainti.

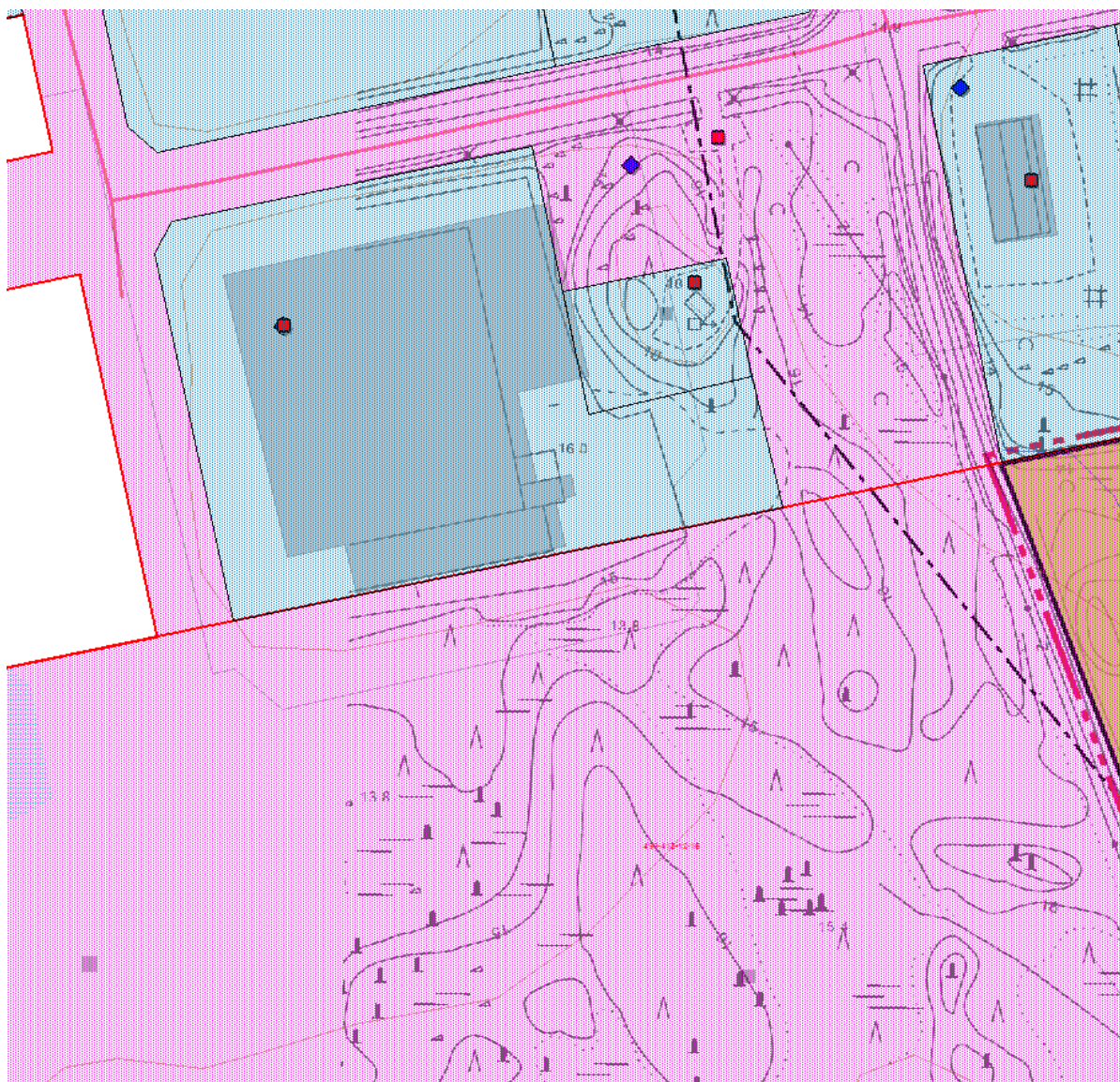


Kuva 2. Vuokra-alueet tällä hetkellä.

Aloite ja kaavoituspäätös

Kiinteistö Oy Vuorisepä (Wasa ST-Invest Ltd Oy) on huhtikuussa 2018 pyytänyt kuntaa tekemään alueella asemakaavan muutoksen, koska nykyisissä tiloissa toimivat tarvitsevat lämmintä kokoamis- ja varastointitilaa. Vuokraaja haluaa tämän vuoksi laajentaa vuokra-alueita ja rakentaa noin 2 000 m²:n hallin.

Laajennettava alue on myös Mustasaaren kunnan omistuksessa.



Kuva 3. Kunnan alueet on merkitty punaisella rasterilla.

Alueen yleiskuvaus

Nykyisen vuokra-alueen eteläpuoleinen alue on jo osittain vuokraajan käytössä ja osa alueesta on asfaltoitu. Nykyisen teollisuusrakennuksen itäpuolella olevaa aluetta käytetään varastointialueena.

Aikaisempi vuokraaja alkoi käyttää ja asfaltoida vuokra-alueen eteläpuoleista aluetta samassa yhteydessä, kun korttelia koskeva asemakaavan muutos ja laajennus oli vireillä. Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 26.4.2007 §27. Länsi-Suomen ympäristökeskus valitti hyväksymispäätöksestä, koska alue sijaitsee pohjavesialueella ja ympäristökeskus katsoi, että maaperätutkimukset oli tehty puutteellisesti. Alueella tehtiin vuonna 2008 maaperätutkimus, jossa arvioitiin vaikutuksia pohjaveteen.



Kuva 4. Teollisuusrakennuksen eteläisimmän osan julkisivumateriaalina on pelti. Vuokra-alueen raja käytännössä sivuaa rakennusta.



Kuva 5. Nykyinen teollisuushalli luoteen suunnasta.



Kuva 6. Vuokra-alueen itäosaa käytetään varastointialueena.

Tavoitteet

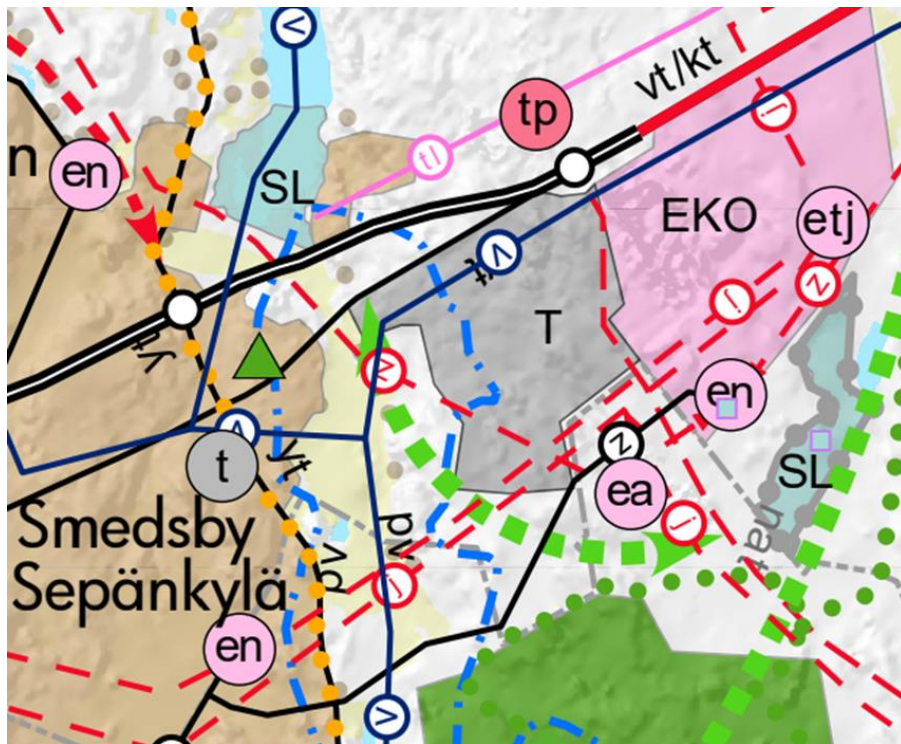
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan lämpimien kokoamis- ja varastointitilojen rakentaminen.

Lähtötiedot

Suunnittelutilanne, kaavat, inventoinnit ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

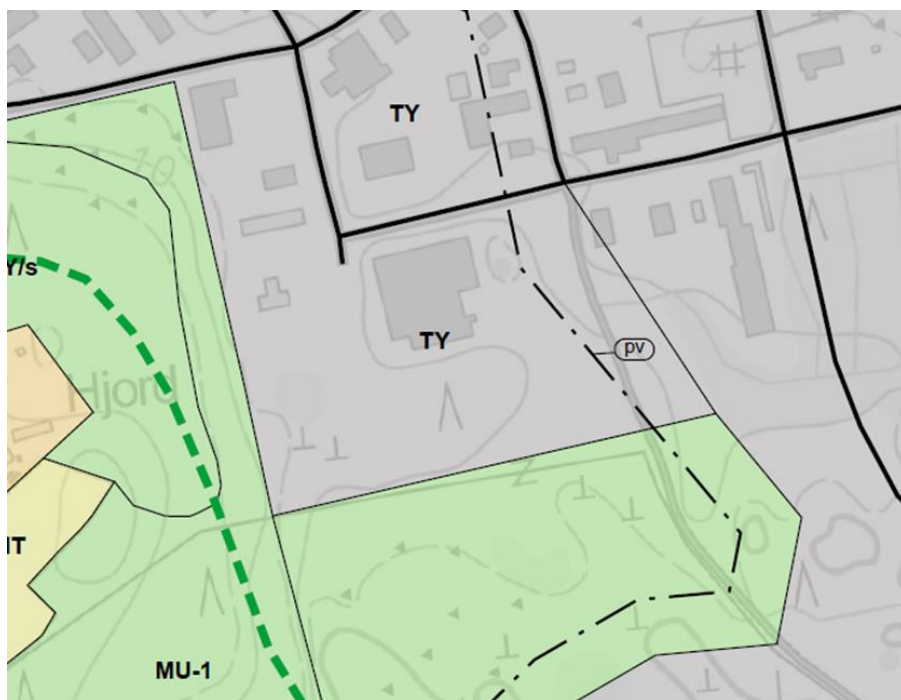
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 7. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Alue sijaitsee Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-1).
Alue on merkitty maakuntakaavaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T).
Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Yleiskaava



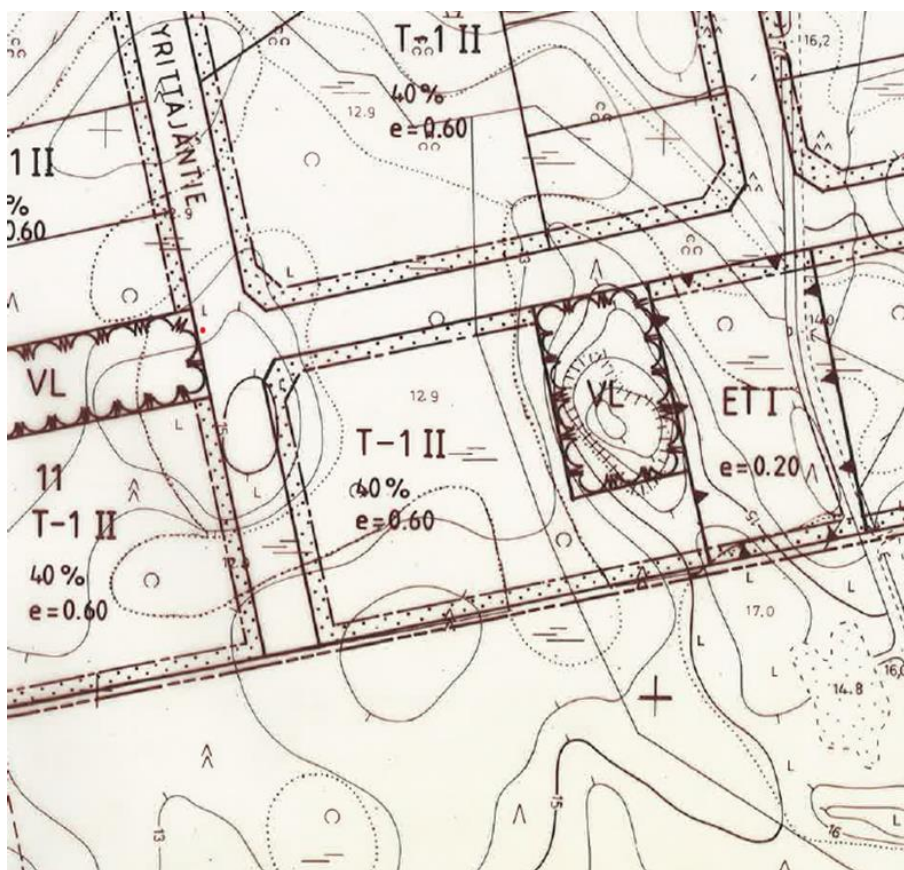
Kuva 8. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Sepänkylän osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2016 § 60. Kaava vahvistettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 15.12.2017. Osayleiskaavassa alue sijaitsee ty-alueella eli teollisuusalueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi alue sijaitsee pv-1-alueella, mikä tarkoittaa, että alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimintoja.

Strateginen yleiskaava

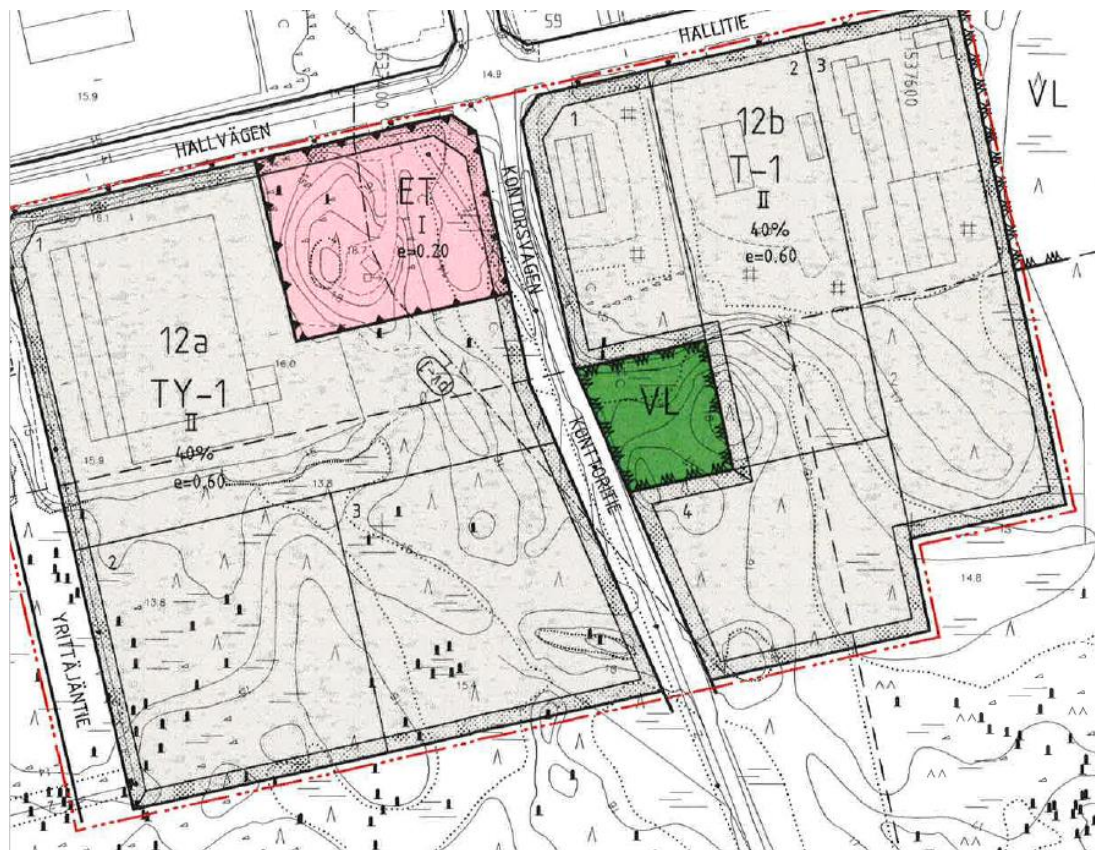
Mustasaaren kunnalla on strateginen yleiskaava, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön yleisiä periaatteita, jotka kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 § 85.

Asemakaava



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa oleva asemakaava on lääninhallituksen päätöksellä BA-1434 30.11.1990 vahvistettu rakennuskaava.



Kuva 10. Ote kaavasta 2007. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan, mutta se ei saanut lainvoimaa.

Rakennusjärjestys

Mustasaaren kunnan tarkistettu rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 1.8.2013 kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 91 päätöksen mukaan.

Mustasaaren, Närpiön, Kaskisten ja Kristiinankaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Mustasaaren kunnanvaltuusto hyväksyi ympäristönsuojelumääräykset 22.9.2014 § 60, ja ne tulivat voimaan 3.11.2014.

Maaperätutkimus 2008

Maaperätutkimukseen perustuvassa raportissa todetaan, että alueella tavattavien maakerrosten heikosta vedenläpäisevyydestä johtuen alueella muodostuvan pohjaveden määrä on vähäinen. Tutkimustulosten perusteella pohjaveden virtausyhteys asemakaavan laajennusalueen ja Sepänkylän pohjavesiesiintymän vettäjohtavien harjukerrostumien välillä on heikko. Raportista käy lisäksi ilmi, että alueelle sijoittuvasta toiminnasta ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia pohjavesiesiintymän antoisuudelle eikä vaikutuksia pohjavesiesiintymän veden laadulle.

Pohjavesialueen suojele- ja kunnostussuunnitelma

Mustasaaren kunnan, Vaasan kaupungin ja ely-keskuksen yhteistyönä on laadittu ”Pohjavesialueiden suojele- ja kunnostussuunnitelma”. Kunnanvaltuusto hyväksyi suunnitelman 14.11.2013.

Kyseinen alue sijaitsee Vattvikin pohjavesialueella, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1). Kansallista pohjavesien suojeleoa ohjaavat pääasiassa ympäristönsuojelelaki ja –asetus sekä vesilaki. Pohjavesialueille on olemassa suojele- ja käyttöönottosuunnitelma, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 14.11.2013. Suojeleusuunnitelmassa annetaan voimassa olevaan lainsäädäntöön pohjautuvia yleisiä ohjeita pohjavesialueella tapahtuvaan toimintaan. Ohjeiden mukaan muun muassa uudet pohjavedelle riskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot tulee sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle, ja ellei tämä ole käytännössä mahdollista, pohjavesiriskit tulee poistaa rakenteellisin suojeletoimenpitein ja toiminnallisoin rajoituksin. Vanhojen ja uusien toimintojen ohjauksessa tulee noudattaa lupajärjestelmää ympäristönsuojelelain ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Suojele- ja kunnostussuunnitelmassa sanotaan muun muassa seuraavaa: Lintuvuoren alue on osittain kaavoitettu teollisuusalueeksi, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Määräyksessä täsmennetään, että alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman pilaantumista, käytä tai valmistaa pohjavesiä likaavia aineita, aiheuta melua teollisuusalueen ulkopuolella yli 50 dB tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle.

Osalliset

Osallisia ovat seuraavat:

- kunnan hallintoyksiköt
 - kunnanhallitus
 - yhdyskuntarakentamisen lautakunta
 - kehittämisjaosto
 - rakennuslautakunta
 - ympäristöjaosto
 - elinkeinoneuvosto

- muut
 - Etelä-Pohjanmaan ely-keskus
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Vaasan Sähköverkko Oy
 - Elisa Oyj

Osallistuminen kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutus

Kaavoitusprosessissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.



Kuva 10. Kaavoitusprosessi.

Kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavoitusmenettelystä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan yleisesti paikallislehdissä Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet sekä kunnan verkkosivuilla ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana.

Valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 14/30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla. Osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta suullisia tai kirjallisia muistutuksia määräaikana. Nähtävilläoloaikana pyydetään tarvittaessa lausunnot kunnan toimielimiltä ja asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyy Mustasaaren kunnanvaltuusto.

Muutoksenhaku

Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kunnanvaltuuston päätökseen Vaasan hallinto-oikeudelta kuntalain nojalla.

Alustava aikataulu

Syksy 2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
Talvi 2020	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville.
Kevättalvi 2021	Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Kevät 2021	Kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.

Vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on selvittävä sen vaikutukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 9. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1. §). Tämä tarkoittaa käytännössä, että suunnitellun toiminnan vaikutukset selvitetään ja selostetaan. Tarpeellisessa määrin on selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitysten on annettava alueidenkäytön muutokseen nähden riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavoituksen arvioidaan aiheuttavan vaikutuksia edellä olevassa luettelossa alleviivattuihin osa-alueisiin. Kaavaprosessin aikana laadittavien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioidaan perusteellisemmin sen mukaan, miten ratkaisut vaikuttavat alueen maankäyttöön.

Yhteyshenkilö

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs
barbara.pafs(at)mustasaari.fi

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari
Puh. 06 327 7111
kaavoitus@mustasaari.fi



KORSHOLM
MUSTASAARI